



Umgebungsplan mit Dachaufsicht 1:500



Schwarzplan 1:2500

Bericht zum städtebaulichen Studienauftrag Areal Obfeldern, Ebikon

**Städtebauliches Konzept:**

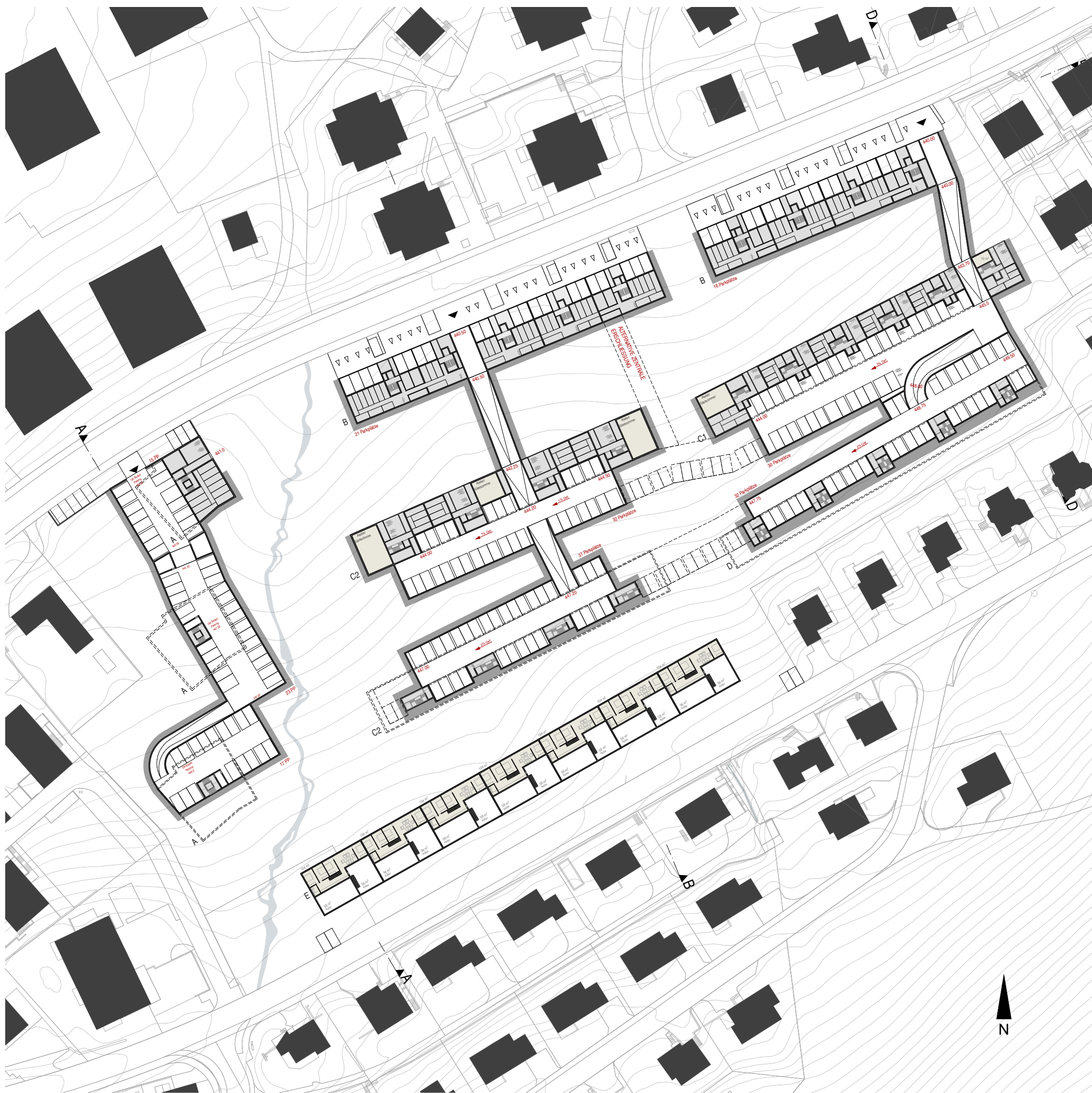
Das Areal befindet sich in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld am Rande des Siedlungsgebietes Ebikon. Zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser grenzen im Norden und Westen an das Areal, während sich im Süden und Osten Einfamilienhausgebiete und Landwirtschaftsflächen anschliessen. Die besondere Qualität des Areals liegt in der ausgezeichneten Fernsicht in Richtung Nordwesten und dem Pilatusblick in Richtung Südwesten, der in den oberen Stockwerken eingefangen werden kann. Weitere positive Eigenschaften des Areals liegen in der Hanglage, der Abendsonne und der Absicht, den unterirdisch kanalisiertem Bachlauf freizulegen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt und stärkt diese Eigenschaften:

Vier lineare Tracée-Elemente sind parallel zum Hang entlang der Höhenlinien angeordnet. Sie setzen die Linien der Einfamilienhäuser in einer konsequenten Art und Weise fort. Das Sonnenlicht fällt am Nachmittag und Abend tief zwischen die Bauten, so dass alle Bewohner davon profitieren und sich die Gebäude kaum gegenseitig beschatten. Die Orselemente „Bach“ und „Wegebedarf“ führen zu zwei Zäsuren in der Bebauung. Eine Zäsur dient der schnellen Erschliessung und Verbindung zwischen der Hartenfelsstrasse und der Oberdlerikonstrasse. Die zweite Zäsur gestaltet sich in einem grosszügigen Grünraum, durch den der Bach fliesst. Der Bachraum bildet einen qualitativollen Aufenthaltsbereich, der über IV-gängige Serpentin erschlossen wird. Aus diesem Bachraum heraus entwickelt sich in Richtung Westen ein lichter Baumhain, in dem drei Punkthäuser angeordnet sind. Die drei Solitaire werden, getrennt durch den Bachraum, im Zusammenhang mit den westlichen Bebauungsstrukturen gelesen. Die Tracée-Elemente werden durch die Zäsuren gesplittet, wodurch sich einzelne Baukörper bilden. Bautypologisch bilden sie ein einheitliches Feld, das Ruhe und Homogenität ausstrahlt.

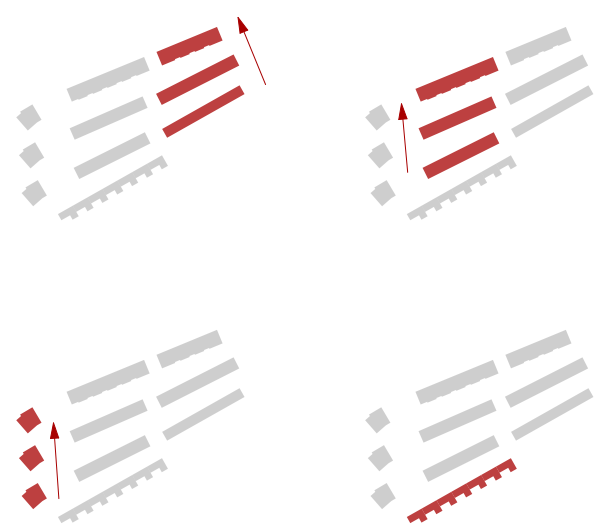
Dieser Feldcharakter in Kombination mit einer optimalen Belichtung und ausgezeichneten Fernsicht beschreibt die Grundidee des Entwurfs.

**Projektentwicklung Landschaftsarchitektur:**

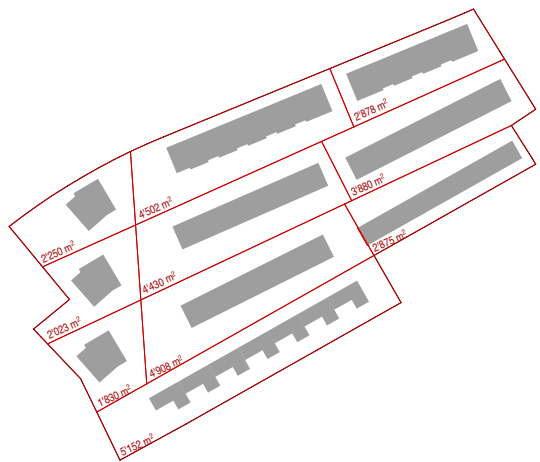
Die Freiräume haben analog zu den Bauten zwei unterschiedliche Ausprägungen. Die Punkthäuser stehen in einem grossen Park mit Baumgruppen und naturnahem Bachlauf. Die Gebäudezeilen sind in einen lichten Baumhain gebaut. Die Bäume stehen zum Teil nahe an der Fassade, so dass die Wohnungen einen direkten Bezug zur Landschaft haben. Die Bäume zwischen den Gebäudezeilen lassen den Raum tiefer erscheinen. Die Freiräume weisen durch das homogene Baufeld eine neue räumliche Qualität auf. Die dreigeschossigen Zeilen verfügen über eine hervorragende Aussicht in Landschaft und Berge. Die Ausrichtung der Bauten entlang der Höhenkurven bietet eine ausgezeichnete Besonnung der Aussenräume. Der Sonnenverlauf mit hohem Stand während des Tages und flachem Stand am Abend bringt Licht zwischen die Zeilen. Es werden Frei- und Grünräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, auch kleinere Aufenthaltsorte entlang Fussweg und Bach. Die Aufenthaltsbereiche sind zwischen den Zeilen mit Abendsonne und an Zeilenköpfen mit Mittagssonne angeordnet. Die flächigen Grünstrukturen dienen als ökologische Ausgleichsflächen mit einheimischen Bäumen, Hochstaudenfluren und Magerwiesen. Die Bauten sind ins Terrain eingepasst, somit braucht es keine Stützmauern, die Böschungstopografie wird belassen. Alle Wohnungen haben einen privaten Aussenraum als Loggia und Balkon. Privatgärten im Erdgeschoss gibt es zugunsten von grosszügigen gemeinschaftlichen Freiräumen keine. Die Attikageschosse verfügen über begrünte Dachgärten. Es entsteht eine begrünte Dachlandschaft. Der eingedohlte Abrütibach wird geöffnet und als Wiesenbach gestaltet, da er sehr wenig Wasser führt, und eine Hochwasserentlastung hat. Die Beläge werden über die Schulter entwässert. Retentions- und Versickerungsgräben entlang aller Beläge führen das Oberflächenwasser in den Abrütibach. Erschliessung und Infrastruktur erfolgt vom Rand her ab Hartenfelsstrasse und Oberdlerikonstrasse. Hier befinden sich auch die 19 Besucherparkplätze. Die unteren Garagen dienen auch als Werkräume. Die Wirtschaftlichkeit wird gesteigert durch eine effiziente Einstellhallenerschliessung. Im Inneren hat es keine neuen Strassen, nur Fusswege und Notzufahrten. Die öffentlichen Verbindungsachsen von oben nach unten verlaufen entlang des Abrütibaches und in der Mitte zwischen den Zeilen. Das Wohnquartier liegt an einem historischen Verkehrsweg, und verfügt über gut gestaltete Strassenräume mit breiten Trottoirs, Längsparkierung als Verkehrsberuhigung und sichere Übergänge.



Grundriss Tiefgarage 1:500



Etappierung

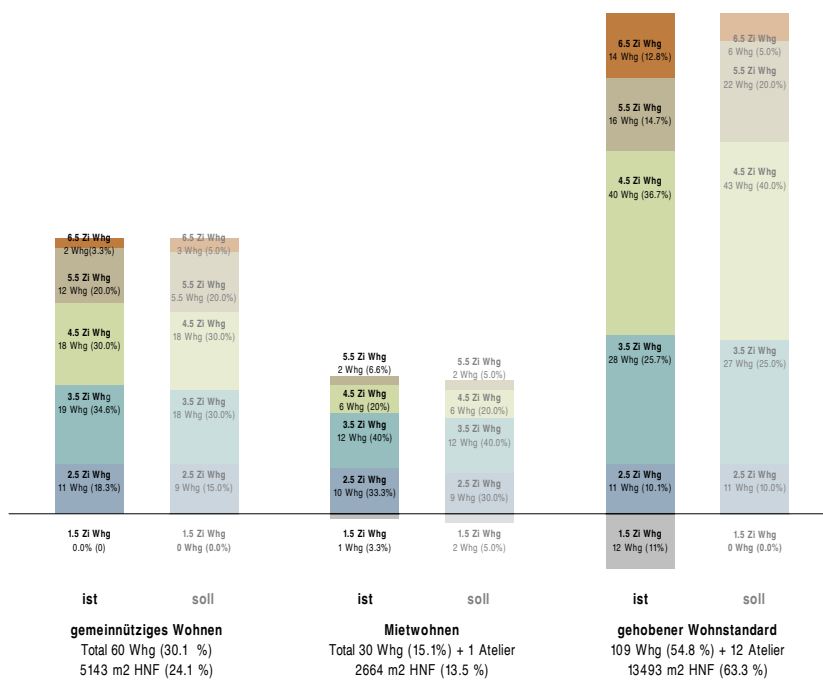


Teilbereiche

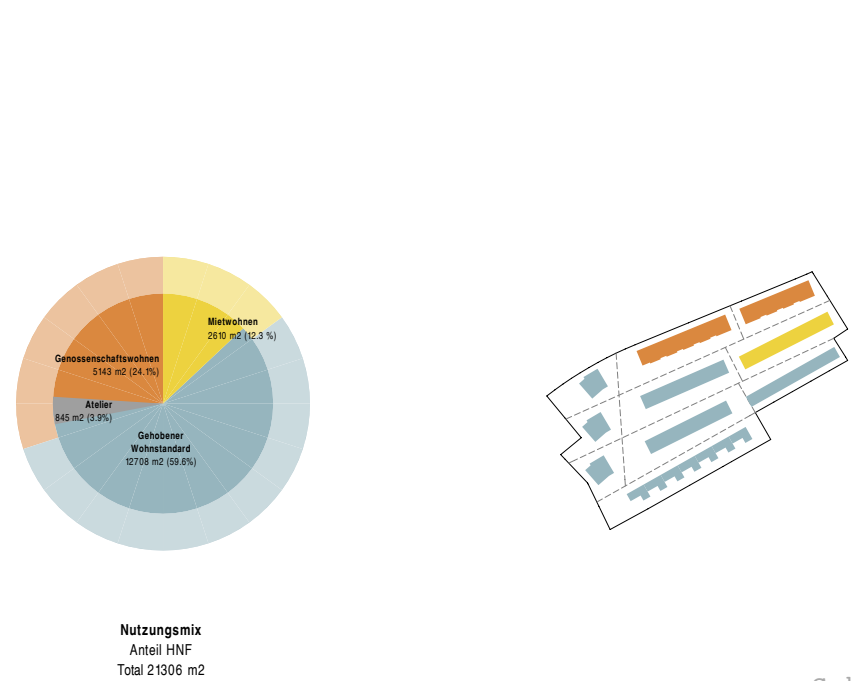
**Bebauungs- und Etappierungskonzept:**  
 Der Entwurf umfasst die Punktbauten im Baumhain und die Zeilenbauten auf dem offenen Feld als grundlegende Bautypologien.  
 Die Punktbauten sind als Dreispänner mit drei bis vier Vollgeschossen konzipiert. Sie werden über den Bachraum erschlossen. Die versetzte Anordnung im Baumhain führt zu einer hohen Wohnqualität und optimalen Belichtung. Die Wohnungen profitieren vom exklusiven Weit- oder Pilatusblick und eignen sich aufgrund ihrer Lage für gehobenen Wohnstandard.  
 Die Zeilenbauten differenzieren sich in ihrer Ausformulierung – ohne die gesamthafte homogene Erscheinung zu beeinträchtigen. Von der Oberdierikonstrasse findet eine Körnung hangabwärts zur Hartenfelsstrasse von schmalen hin zu tieferen Zeilen statt. Die oberste Zeile (E) beinhaltet Doppelreihenfamilienhäuser, die im „L“ organisiert und in der Höhe versetzt sind. Die Erschließung und Parkierung findet von der Oberdierikonstrasse her statt. Die jeweiligen Parteien verfügen über attraktive, private Grünbereiche nach Süden.  
 Die anderen Zeilen (B-D) sind mit Ausnahme der Kopfsituationen als Zweispänner organisiert und umfassen diverse Wohntypen, darunter auch Maisonette-Wohnungen im Attikageschoss (D). Der Nutzungsmix ermöglicht eine hohe Flexibilität, es sind sowohl Mietwohnungen als auch gehobener Standard möglich. Ergänzt wird das vielfältige Angebot durch Atelierräume und Werkstätten (C, D) oder Parkmöglichkeiten (B) im Sockelgeschoss.  
 Die Zeilen bestehen aus zwei Vollgeschossen, einem Sockelgeschoss und dem Attikageschoss. Da die Gebäude in Hanglage stehen, schauen die oberen Wohnungen über das untere Gebäude hinweg oder durch die Lücken der versetzten Attikas hindurch. An dieser Stelle sei nochmals auf die besondere Qualität des Weitblicks verwiesen.  
 Die Punkthäuser, Zeilen und Doppelreihenfamilienhäuser bilden unabhängige Einheiten. Sie können in beliebiger Reihenfolge nacheinander oder parallel von verschiedenen Investoren realisiert werden. Bei der Etappierung der Zeilen besteht einzig eine Abhängigkeit mit dem unterirdischen Parking. Es kann von Ost nach West oder von unten nach oben etappiert werden. Die Zeilenbauweise ist aufgrund des Verhältnisses zwischen Gebäudehülle und Nutzfläche eine eher teure Bauweise. Die Kostenaufwendungen werden aber durch die höheren Verkaufswerte, die durch die Aussichtsqualitäten der Wohnungen erzielt werden, kompensiert.  
**Erschließung und Parkierung:**  
 Das Areal verfügt über unterirdische Parkflächen für die Bewohner. Allein die Doppelreihenfamilienhäuser parken direkt am Gebäude. So kann das Areal von Autoverkehr (mit Ausnahme von IV-Parkplätzen) freigehalten werden. Die internen Wege sind für den Langsamverkehr vorgesehen. Die Wege entlang der inneren Zeilen (C, D) sind mit max. 6% Steigung konzipiert und mit Wendepunkten für Ambulanz, Umzugswagen und die Feuerwehr ausgestattet. Besucherparkplätze sind an den Rändern entlang der Hartenfels- und Oberdierikonstrasse angeordnet.



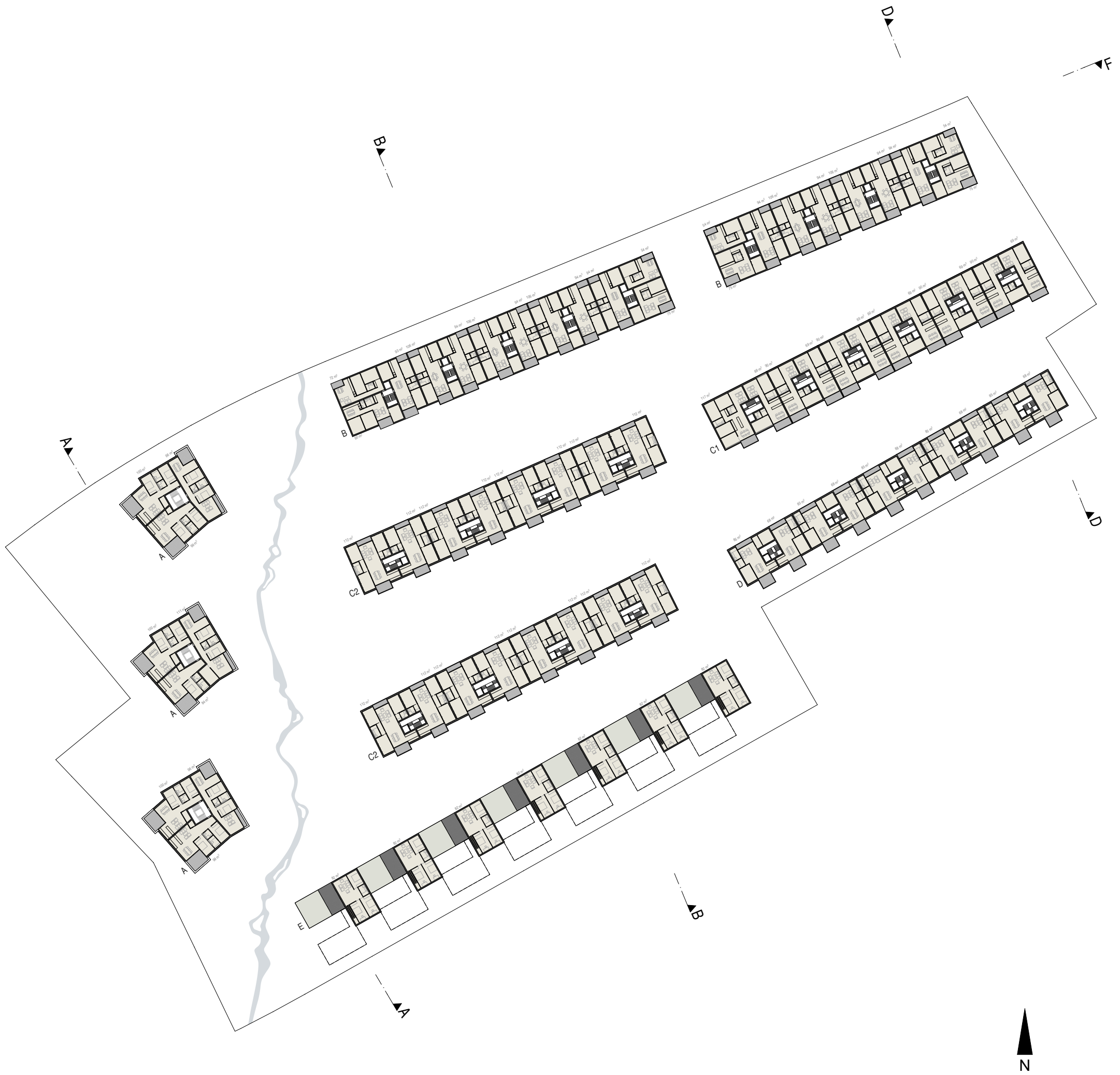
Eingangsgeschoss 1:500  
Erschliessung



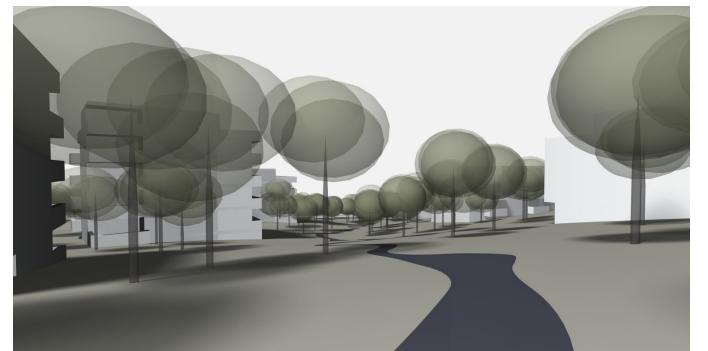
Wohnungsmix



Nutzungsmix

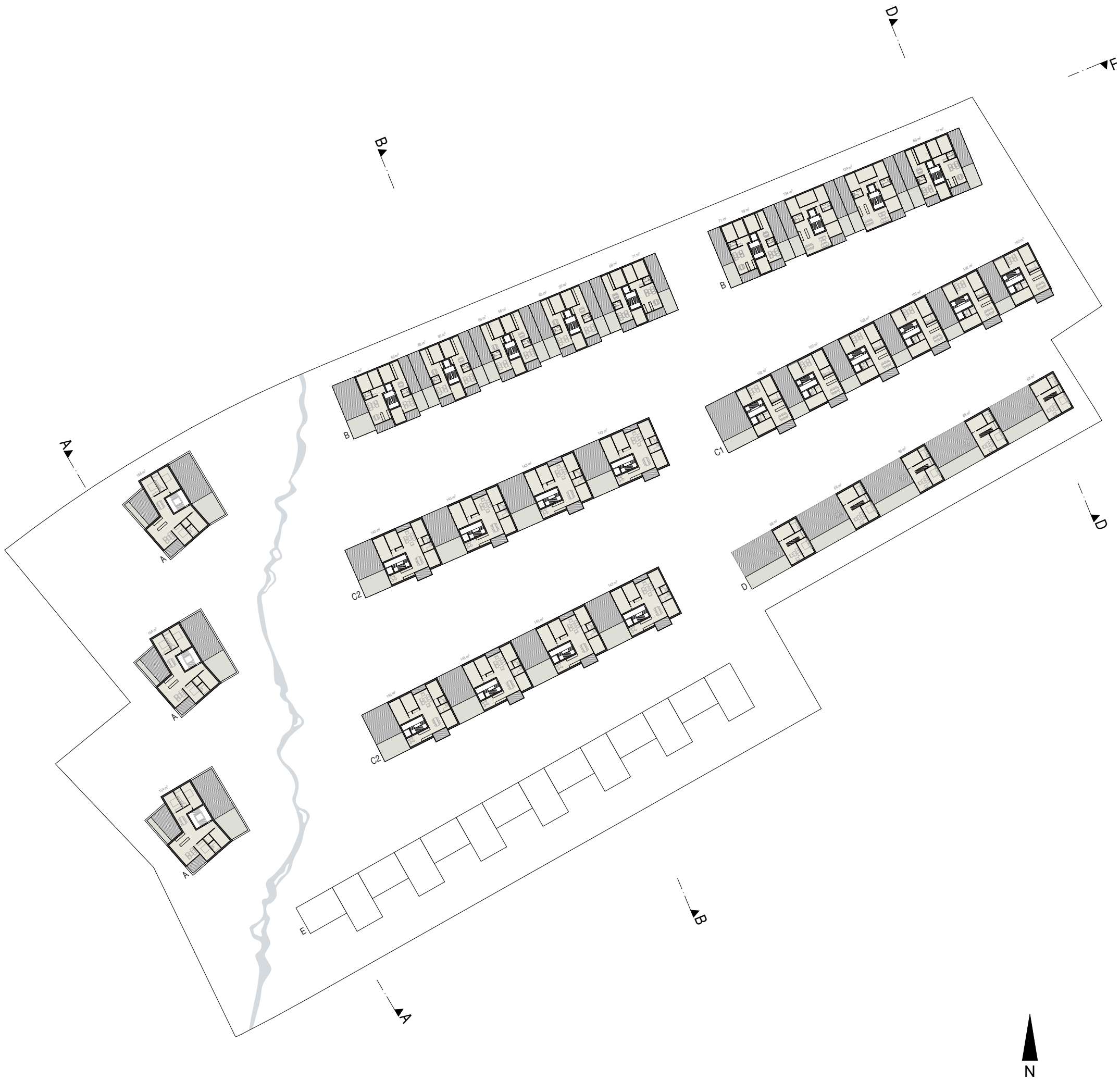


Grundriss Regelgeschoss 1:500

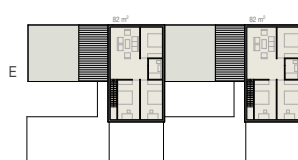
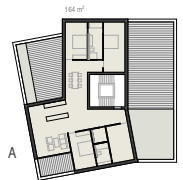
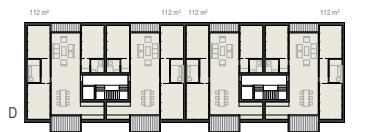


Grundrisse Mietwohnen 1:500

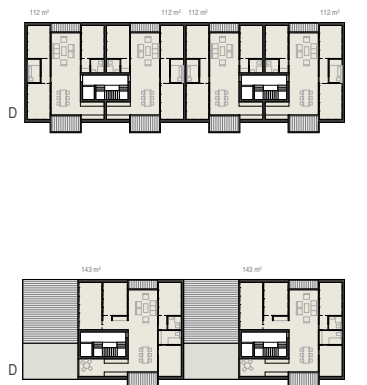
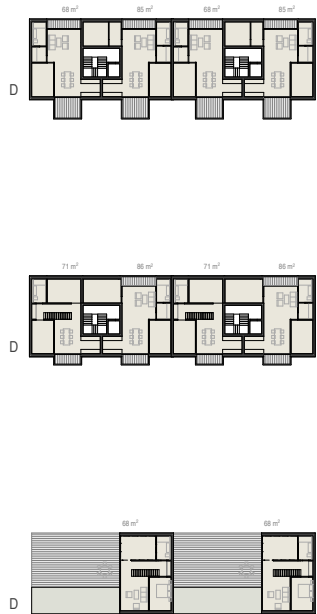
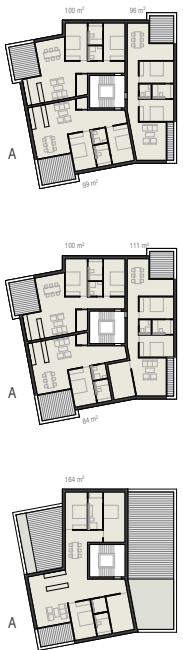
Grundrisse Genossenschaftswohnen 1:500



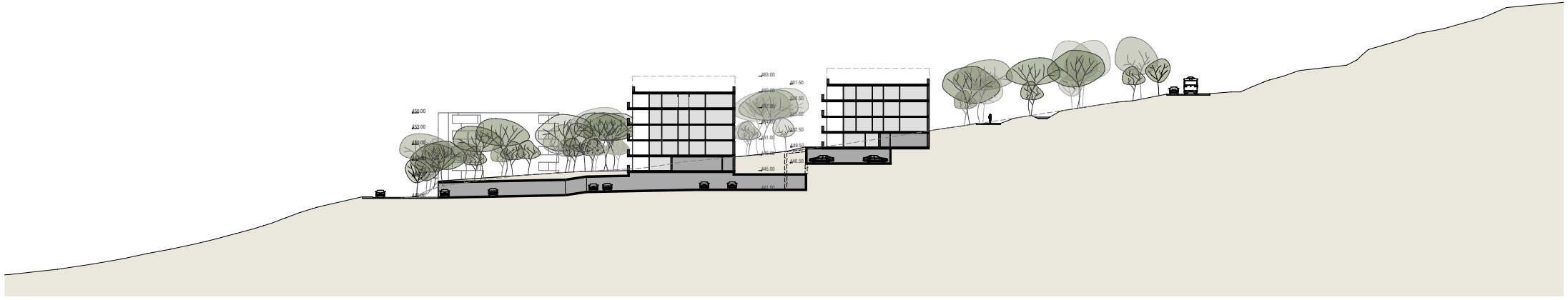
Grundriss Attikageschoss 1:500



Grundrisse gehobener Wohntandard 1:500



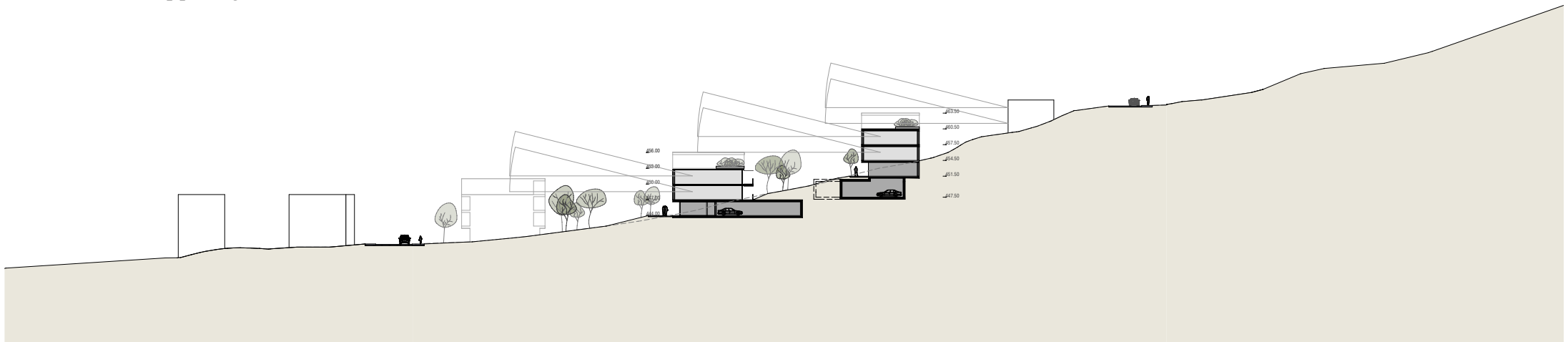
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Grundrisstypologie 1:500



Schnitt D-D 1:500

